

УДК 332.8

Е.М.ГЕЛЕВЕРЯ, канд. экон. наук

Харьковская национальная академия городского хозяйства

РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ РЕГИОНОВ

Анализируются тенденции архитектурно-планировочного и экономического развития жилищной сферы Харьковского региона. Сформированы научные основы модели развития жилищного сектора экономики Харьковской области, обоснованы теоретические положения и практические рекомендации относительно стратегических направлений механизма обновления городского жилого фонда.

Аналізуються тенденції архітектурно-планувального та економічного розвитку житлової сфери Харківського регіону. Сформовано наукові засади моделі розвитку житлового сектора економіки Харківської області, обґрунтовано теоретичні положення та практичні рекомендації відносно стратегічних напрямів механізму відновлення міського житлового фонду.

Tendencies of the Kharkiv region's housing sphere architecture-and-planning and economic development have been analyzed. Scientific fundamentals of development model for housing economy of the Kharkiv region have been formed, theoretical concepts and practical recommendations regarding strategic directions of the urban housing renovation mechanism have been substantiated.

Ключевые слова: жилищная экономика, жилищная политика, обновление городского жилого фонда.

Стратегической целью государственной жилищной политики в Украине является создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности основной части населения, а также создание механизмов участия государства в поддержке развития и функционирования этого рынка в целом и повышении доступа на него определенных групп населения, нуждающихся в такой поддержке. Одновременно необходимо обеспечить условия для удовлетворения жилищных потребностей малоимущих групп населения, которые не имеют возможности участвовать в рыночных отношениях через бесплатное предоставление им социального жилья. Реализация данной государственной политики требует комплексного подхода к использованию как перспективных, так и отдельных ретроспективных основ формирования модели развития жилищного сектора экономики, изучение которых позволит сгладить негативное влияние рыночных отношений на социальную обстановку в регионе. Отдельные моменты на пути к решению указанных вопросов заложены в работах В.И.Торкатюка, С.Т.Сташевского, Л.Н.Шутенко, О.Ю.Щегловой, С.Ю.Юрьевой [1-5] и др.

Однако следует заметить, что среди монографий, диссертационных работ и научных публикаций ученых отсутствуют работы, в которых бы

системно исследовались вопросы синтеза ретроспективных и перспективных основ формирования модели развития жилищного сектора экономики Харьковской области. Недостаточное внимание уделяется анализу как негативных, так и позитивных тенденций на различных исторических этапах. В этой связи цель данной научной статьи состоит в системном исследовании ретроспективных и перспективных основ формирования модели развития жилищного сектора экономики Харьковской области и обосновании теоретических положений и практических рекомендации относительно стратегических направлений механизма обновления городского жилого фонда.

Сбалансированное развитие городской территории, направленное на создание полноценной жизненной среды на основе эффективного планирования и застройки территории, рационального использования природных ресурсов, усовершенствования социальной, производственной, инженерной, транспортной инфраструктуры города, улучшения условий проживания жителей, возможно при условии обеспечения скоординированной деятельности местных органов власти в отношении реализации основополагающих стратегических направлений. Их разработка в свою очередь неотъемлемо связана с историческими этапами формирования жизненной среды города, требует их тщательного изучения и учета.

Краткий период архитектуры конструктивизма 1920-1930 гг. представлен в Харькове, пожалуй, шире, чем в других крупных городах бывшего СССР. Необходимость разрешить осложнившуюся проблему транспортного обслуживания и обеспечить нормальные жилищные условия населению, породило в этот период множество градостроительных проектов, функциональных по объему и фантазии. Если на Западе новые поиски характеризовались строительством компактных небоскребов, огромных заводских корпусов, дешевых и практичных высотных офисных зданий с угловатыми очертаниями из железобетона, стали и стекла, то в СССР конструктивизм был менее масштабным по высоте, но более грандиозным по задумке. Архитекторы, получившие возможность реализовать самые безумные идеи на бумаге, развернули огромную работу по перепланированию старых городов, проектированию новых промышленных городов и просто жилых районов. Многие архитекторы увлеклись открывшейся возможностью работать не на «прихоть заказчика», а творить для народа, осуществить свои мечты о возрождении художественных традиций мировой и русской классики в архитектуре. Однако, тем не менее, мечты об идеальной конструкции так и остались мечтами, а большая часть созданных тогда проектов осталась «в столе». В Харькове тогда также строились и новые "дома –

коммуны", и поселки "нового быта", рабочие поселки при заводах, коттеджи для иностранных специалистов. Для застройки рабочих поселков использовались типовые проекты 2-, 3- и 4-этажных секционных домов с различными вариантами блокировки секций. Дома имели небольшие земельные участки. Такие поселки появились на Лысой горе (район "Красный Октябрь"), Новой Баварии, на ул.Плехановской. Заметим, что в период, когда идея строить столовые, бани и туалеты отдельно от жилых помещений достигла апогея, и каждый советский гражданин мечтал стать жителем такой «общаги», для чиновников началось строительство комфортабельных «сталинок» в центре города. Архитектурный конструктивизм так и остался в СССР проектом, который сменил соцреализм. И даже в Харькове, который по праву называется «городом конструктивизма», сооружения этого периода в большинстве своем превратились в трущобы.

Изучение этого этапа развития жилищного сектора экономики Харьковского региона позволяет заложить в модель организационно-экономического механизма обновления городского жилого фонда ряд архитектурных и технических факторов необходимости и целесообразности этого процесса, а также учесть степень их влияния.

История индустриального домостроения началась в 1955 г. Тогда было издано постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». К числу архитектурных изысков были отнесены не только арки, портики и башенные надстройки, но и «недопустимо завышенные площади передних, коридоров и других вспомогательных помещений». На рынке жилья в регионах Украины к разряду «старая панель» относят, как правило, большую часть «хрущевок» и некоторые серии «брежневок». Из всех типов домов данная категория имеет самые низкие потребительские характеристики, но является самой доступной по цене.

Домостроительные комбинаты выпускали различные серии «хрущевок», согласно СНиПов 1957 г. По нормативам в каждой квартире обязательно была кладовая (либо встроенный шкаф), спальня (6 м^2 на одного человека, 8 м^2 на двоих), общая комната (не меньше 14 м^2), которая могла быть проходной и вести, в том числе, на кухню. Жилая площадь однокомнатной квартиры должна была составлять 16 м^2 , двухкомнатной – 22 , трехкомнатной – 30 , четырехкомнатной – 40 м^2 . Характерная особенность подавляющего большинства пятиэтажек рассматриваемого периода – совмещенный санузел и небольшая высота потолков – $2,5\text{ м}$. Этот тип домов характеризуется большими потерями тепла, отсутствием лифта, мусоропровода и чердака (потолок последнего этажа с утеплением и кровлей является, по сути, крышей здания).

Самые большие массивы домов этой категории в основном расположены в таких районах г.Харькова, как Новые Дома и Павлово Поле. Цены на жилье в них самые низкие в городе, хотя различные серии «хрущевок» имеют разный потребительский спрос.

Несомненно, кризис продлит жизнь приговоренным к сносу «хрущевкам» и это, конечно, плохо, но, снося пятиэтажки с «малогабаритками», строители не предлагают взамен аналогичного продукта, практически не строят домов с квартирами небольших площадей. А ведь на «эконом»-товар всегда находится покупатель. Другое дело, что в Москве цены на панельные дома советских лет оказались выше всякого разумного предела. Но когда страсти улягутся, «хрущевки» вновь превратятся в ходовой товар, несмотря на то, что они в какой-то мере портят «лицо города» своим несовременным видом, в них нет лифтов и т.п.

Вместе с тем с помощью этих домов почти пятьдесят лет тому назад люди начали жить в отдельных квартирах. Многие жильцы считают, что «хрущевки» – уютные. А еще они несут в себе дух прекрасного времени – 60-70-х, знаменитой «хрущевской оттепели». Эти дома обычно расположены в спальных районах, вдали от шума больших дорог и открытых пространств. Обычно «хрущевки» «кучкуются стайками», редко можно встретить одинокую пятиэтажку, их, как правило, возводили по несколько штук в одном микрорайоне. Вокруг, за 40 с лишним лет с момента постройки, успели вырасти большие деревья, разрослись кустарники, так что летом в «хрущевских» дворах довольно зелено и уютно. Развитая инфраструктура добавляет удобств жителям старой застройки. В свою очередь, небольшие квартирki вдохновляют жильцов на различные дизайнерские задумки, призванные максимально эффективно использовать квадратные метры. Кто-то совмещает кухню с соседней комнатой, создавая «столовую зону», кто-то объединяет кладовку со спальней, некоторые сносят все внутренние перегородки, создавая в квартире единое «студийное» пространство. Благо, такие перепланировки иногда позволяет конструкция дома: все внутренние перегородки в некоторых квартирах – не несущие.

Помимо широких возможностей для дизайнерских экспериментов, у «хрущевок» есть и чисто материальные достоинства. Неспроста они пользуются самым высоким спросом в сегменте жилья «эконом-класса»: в случае необходимости, их легче всего купить, продать, включить в цепочку обмена. Маленькое помещение легче и дешевле отапливать в холода, за него набегает меньшая сумма коммунальных и налоговых платежей.

Еще одна мотивация при покупке «хрущевок» – привязанность к местности: покупатели выросли в этом районе, здесь живут их родители

ли, поэтому они хотят остаться в привычной среде. Кроме того, есть районы со скоплением «хрущевских» домов, где нет точечной застройки, и из-за отсутствия альтернативы люди вынуждены покупать жилье именно в этих домах.

Несмотря на кризис, власти планируют окончательно «покончить» с отдельными пятиэтажками первых серий индустриального домостроения. Между тем, пытаясь в будущем уничтожить пятиэтажки, ничего похожего строители тоже не предлагают. Такое положение дел приводит к мысли о необходимости формирования эффективного механизма обновления городского жилого фонда путем его капитального ремонта и реконструкции. Таким образом жизнь этих домов может быть продлена.

С начала 70-х годов в стране начался второй этап индустриального домостроения. Панельные дома начали расти ввысь – от пятиэтажек комбинаты перешли к возведению 9-, 12-, 16-этажных домов. Эти здания, по принадлежности к очередной исторической эпохе, сегодня называют «брежневыми». Но, в отличие от «хрущевок», жилье постройки 70-х – начала 80-х годов гораздо более «разношерстное». Одни серии «брежневок» сегодня считаются добротным и комфортным жильем, другие не котируются совершенно. Технологии сборки, материалы стен, планировки многих серий «брежневок» можно считать морально устаревшими. Поэтому риелторы относят их к категории «старая панель», так же, как и «хрущевки».

В отличие от «хрущевок», жилищная застройка 1970-х - начала 1980-х годов гораздо более разнообразная. Жилье в домах некоторых серий тех лет сегодня считается добротным и комфортным. Однако значительная часть «брежневок» – это, всего-навсего, улучшенные «хрущевки». До рубежа 1960-1970-х гг. домостроительные комбинаты (ДСК) были вынуждены четко следовать постановлению Совета Министров СССР «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Однако позже власти сжалились над гражданами – в 1969 г. руководство страны поставило перед строителями задачу «повысить художественно-эстетический и эксплуатационный уровень жилья».

Благодаря новой политике в сфере домостроения ДСК получили определенную свободу в выборе материалов, технологий, а также планировки помещений. Однако конвейер, запущенный десять лет назад, было непросто сбить с налаженного ритма. Эти дома собирались в стахановской спешке и в ту пору СССР лидировал по вводу жилья на всем континенте, но количество, разумеется, вредило качеству.

Впрочем, кое-какие достижения имели место. Например, проектировщикам удалось несколько «приподнять» потолки – с 2,5 до 2,7 м,

расширить площадь кухонь – с 5 до 7 м² (в более поздних модификациях кухни достигали 13,5 м²). В этих домах также появились недоступные для обитателей «хрущевок» составляющие комфортного проживания – лифты и мусоропроводы.

Популярные журналы, расхваливая новую серию, подчеркивали «применение новых отделочных материалов – керамики, стеклянных плиток, полимеров». Как выяснили новоселы, новшество отделки заключалось в замене деревянного паркета полимерами, то есть искусственным линолеумом. В последнее время строители доказали: социальное жилье тоже может быть качественным, и в нем могут применяться современные отделочные материалы и т.д. Но сегодня ограничиваться этими требованиями – мало. И здесь не грех вспомнить "пятиэтажки" первого периода индустриального домостроения. Это было прогрессивное решение для того времени: во-первых, строили быстро и дешево; во-вторых, люди переезжали из коммуналок в отдельное жилье – для них это было благо. И содержание жилья город брал на себя. Но вот срок службы этих домов был ограничен: кто-то называет цифру 25 лет, кто-то 30, иногда 50 – в зависимости от технического решения. Главное, что эти дома были рассчитаны на жизнь одного поколения.

Начать демонтаж пятиэтажных домов выпало нынешнему поколению. Следует выделить сносимые и не сносимые на сегодняшний день серии, и предоставить людям новое, более комфортабельное, но опять же – типовое жилье, построенное по типовым проектам. Увеличен лишь срок службы: строители утверждают, что эти дома простоят 100 лет. Но заметим, что сегодня ученые обращают внимание и на судьбу 9- и 12-этажных жилых домов, построенных на основе тех же технологий и это еще более серьезная проблема, которая с каждым годом будет только обостряться.

Что касается необходимости изменения в строительстве и обновлении социального жилья, то сегодня само понятие типового проектирования домов уходит в прошлое, в том числе и в строительстве социального жилья. Мы приступили к монолитному строительству со свободной планировкой – это позволяет иметь любое сочетание квартир в доме. Меняются и сроки эксплуатации дома – монолитные дома рассчитаны на 150-200 лет. Здесь уже можно говорить: шаг вперед сделан значительный. Изменилось и качество коммуникаций, материалы применяются более долговечные. Больше выбора у архитекторов и инженеров. Но, мы считаем, что полный переход на новое строительство произойдет не ранее чем через 30-40 лет.

Как известно, рынок жилья не ставит пределов владения – состоятельный человек может купить квартиру и в 200 м². Но социальному

жилью не обойтись без норм. Как они будут определяться?

Норма при постановке на учет была определена после войны: от 3 до 5 м² на человека; тогда же определили норму предоставления жилья – 7-9 м² жилой площади на человека. С принятием Жилищного кодекса изменилась только норма предоставления – до 12 м² жилой площади на одного человека. Затем перешли на новую норму – 18 м² общей площади на человека.

Интересна история появления этих цифр – оказывается, в начале XX ст. норму жилья описывали не квадратными метрами, а объемом и объясняли это так: для восстановления функций человеческого организма нужно, чтобы воздух в помещении менялся через определенный срок. Считалось, что при объеме 25 м³ и вынужденной вентиляции воздух будет полностью меняться 3 раза за час. И это назвали нормой. А 7 "советских" метров вывели уже из этой нормы: объем разделили на высоту потолка. Площадь составила 7 м². И эта цифра «гуляла» по нормативным документам в течение многих десятилетий.

Мы выводим среднюю норму иначе – количество площади в городе делим на количество людей – сегодня это около 21 м² на человека. Но это средняя цифра. Во многих странах социальное жилье предоставляется только в аренду, т.е. на время. И если человек стал зарабатывать больше, то может либо взять в аренду более комфортабельное жилье, либо купить собственное. А какие требования должны предъявляться к социальному жилью у нас, ведь оно – бесплатное? Прежде всего, стоит отметить: сегодня социальное жилье не только предоставляется бесплатно, но и людям дается возможность бесплатно его приватизировать. И это породило проблему: будь то малоимущий человек или имеющий вполне ощутимый достаток – одинаково требуют: дайте бесплатное жилье. А государство, город такого количества бесплатного жилья дать не могут. Есть и другой аспект проблемы: социальное жилье, переходя в процессе приватизации в собственность малоимущих, выходит из городского управления. И сегодня власти задумались: как сохранить социальное жилье, которое используется для решения вполне определенных задач? Ведь потеряв его, город не может ни вести реконструкцию, ни решать целый ряд проблем, связанных с жилищной политикой.

Использование комплексного системного подхода к реализации государственной политики развития жилищного сектора экономики региона позволяет обосновать теоретические положения и практические рекомендации относительно стратегических направлений механизма обновления городского жилого фонда различных исторических этапов его формирования.

Дальнейшие исследования в решении этой задачи должны быть на-

правлены на алгоритмизацию модели развития жилищного сектора экономики региона в контексте обновления городского жилого фонда.

1. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торкатюк В.И., Дмитрук И.А., Стадник Г.В. и др. – Харьков: ХНАГХ, 2004. – 480 с.

2. Сташевський С.Т. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м.Києві): Дис. ... канд. техн. наук: 08.06.01. – К., 1999. – 133 с.

3. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). – Харьков: Майдан, 2002. – 1054 с.

4. Щеглова О.Ю. Організаційно-технологічні рішення реконструкції 5-поверхових житлових будинків з використанням надбудови: Автореф. дис... канд. техн. наук: 05.23.08 / Придніпровська держ. академія будівництва та архітектури. – Дніпропетровськ, 2006. – 19с.

5. Юр'єва С.Ю. Організаційно-економічний механізм реформування житлового господарства (на прикладі Харківського регіону): Автореф. дис... канд. екон. наук: 08.10.01 / Харків. нац. академія міського господарства. – Харків, 2006. – 20с.

Получено 03.11.2009

УДК 65.9 (2) 441

В.В.КНЯЖЕЧЕНКО

Харківська національна академія міського господарства

СУЧАСНИЙ СТАН ЗАБОРГОВАНOSTІ СПОЖИВАЧІВ ПОСЛУГ ПЕРЕД ПІДПРИЄМСТВАМИ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА І ПОШУК ПОДАЛЬШИХ ШЛЯХІВ ЇЇ СКОРОЧЕННЯ В УМОВАХ ФІНАНСОВОЇ КРИЗИ

Розглядається сучасний стан оплати спожитих послуг підприємств житлово-комунального господарства, пропонуються деякі додаткові шляхи щодо забезпечення скорочення існуючих боргів в умовах економічної та фінансової кризи, що має місце в державі.

Рассматривается современное состояние оплаты потреблённых услуг предприятий жилищно-коммунального хозяйства, предлагаются некоторые дополнительные пути для обеспечения сокращения существующей задолженности в условиях экономического и финансового кризиса, которые имеют место в государстве.

Modern statement of consumed services of housing and communal enterprises has been considered. Several additional ways to provide decreasing existing debts under the conditions of economic and financial crisis, taking place in the state.

Ключові слова: заборгованість за послуги підприємств житлово-комунального господарства, фінансова криза, заходи щодо скорочення дебіторської заборгованості.

Реалізація прийнятої «Програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002-2005 роки і на період до 2010 року» [1] зіткнулась з рядом складних проблем, однією з яких є незадовільний фінансовий стан підприємств сфери ЖКГ, який значною мірою